PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

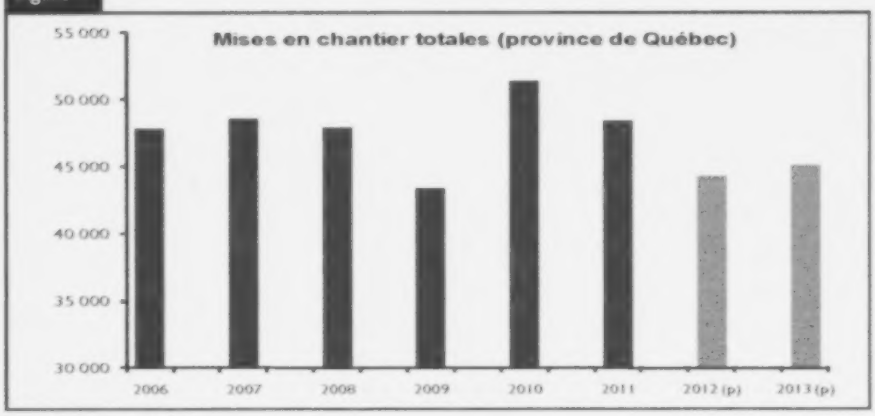
Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2012

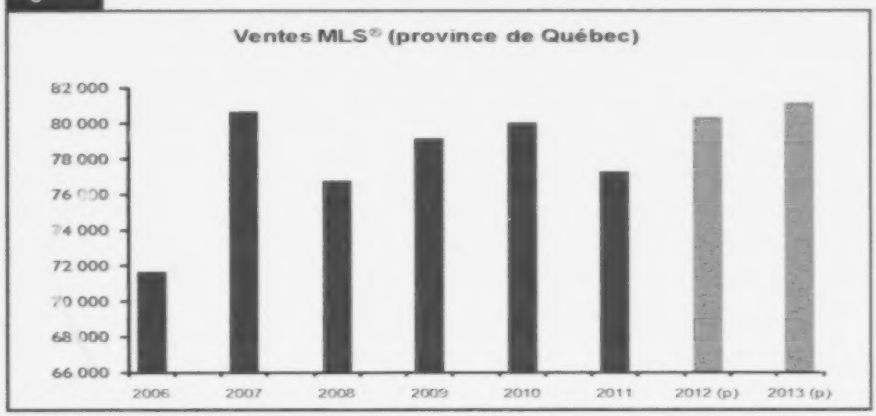
Prévisions sur le marché de l'habitation

Figure 1



Source : SCHL

Figure 2



Source : SCHL

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 27 avril 2012.

Aperçu[1]

Au Québec, l'effet du ralentissement de l'expansion économique sera atténué par les conditions d'emprunt toujours avantageuses et par la conjoncture démographique, qui continueront de favoriser la construction résidentielle en 2012 et 2013.

Le climat d'incertitude actuel entourant les perspectives économiques à l'étranger suscitera une prudence accrue au Canada et pourrait se traduire par un refroidissement des dépenses des ménages et des investissements privés dans la province cette année.

Ce contexte, conjugué à l'équilibre accru du marché de la revente, modérera la demande de logements neufs.

Dans les années à venir, les facteurs démographiques soutiendront le marché de l'habitation au Québec, mais ils auront aussi pour effet d'en changer la configuration.

L'afflux net soutenu de migrants dans la province aura encore une incidence favorable sur les marchés

des logements locatifs et de la revente, mais le nombre de migrants devrait rester stable au cours des prochaines années, car on s'attend à ce que les cibles d'immigration restent à peu près inchangées.

En outre, le vieillissement de la population aura un effet grandissant sur la dynamique du marché de l'habitation au Québec, car les ménages qui avancent en âge devraient se mettre à la recherche d'un nouveau logement susceptible de répondre à leurs besoins changeants.

En détail

Mises en chantier, logements individuels

Le ralentissement de la croissance de l'emploi en 2011, la détente du marché de la revente observée récemment et la tendance qui continue de favoriser les logements collectifs ont entraîné une forte baisse de la construction de maisons individuelles.

Même si l'on s'attend à une lente reprise au cours des deux prochaines années, le nombre total de mises en chantier de maisons individuelles s'établira à 16 200 en 2012. Il connaîtra en 2013 une légère hausse qui le portera à 17 100.

Plus que jamais, la popularité croissante des logements collectifs, type d'habitation relativement abordable, et la tendance à la densification résidentielle modéreront l'activité dans le segment des maisons individuelles au cours des prochaines années.

Mises en chantier, logements collectifs

Après avoir été soutenues en 2011, les mises en chantier de logements collectifs retrouveront en 2012 et 2013 un rythme plus susceptible de se maintenir.

Leur nombre s'élèvera à 28 100 cette année, puis s'établira à environ 28 000 en 2013, selon les prévisions.

Reventes

Après s'être légèrement repliées l'an dernier, les ventes MLS® augmenteront quelque peu au cours des prochaines années. Leur hausse devrait se chiffrer à 4 % en 2012, pour ensuite ralentir en 2013.

En plus d'avoir, comme on l'a déjà mentionné, des répercussions économiques globales, la progression constante des stocks de logements favorisera la croissance des ventes MLS®, comme c'est toujours le cas.

Cette année, les ventes de copropriétés existantes (maisons en rangée ou appartements) se modéreront. On s'attend donc à ce que le nombre de ventes MLS® dépasse 80 000 en 2012 et 81 000 en 2013.

Prix

La demande relativement stable de logements existants, conjuguée à la hausse de l'offre, a atténué ces derniers mois les pressions qui s'exerçaient sur les prix, une tendance qui devrait se poursuivre à court terme.

Le retour à un marché plus équilibré se traduira par un ralentissement de la progression des prix de revente en 2012 et 2013. Selon les prévisions, le prix MLS® moyen s'établira à 265 000 $ en 2012.

Taux hypothécaires

Pour établir ses prévisions concernant les taux d'intérêt, la SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens.

D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant au moins la fin de 2012 et ils resteront bas en regard du passé, ce qui favorisera le marché canadien de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés augmenteront vers la fin de 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,4 %.

L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera en même temps que les taux d'intérêt, pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,1 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,6 %, selon les prévisions.

Taux hypothécaires		
1 an	T1 2012	3,30
	Changement de 2011 T1	-0,15
	2012 (P)	3,37
	2013 (P)	3,78
5 ans	T1 2012	5,26
	Changement de 2011 T1	-0,07
	2012 (P)	5,26
	2013 (P)	5,37

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 1e trimestre de 2012

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)
Gatineau	T1 2012	3,1	5,5	911,45	T1 2012	373	84	289	959	235 410
	T1 2011	-1,1	6,8	873,64	T1 2011	428	110	318	899	230 950
	variation[1]	4,2	-1,3	4,3%	variation	-12,9	-23,6	-9,1	6,7	1,9
Montréal	T1 2012	-2,0	9,2	796,14	T1 2012	3 403	741	2 662	12 215	317 674
	T1 2011	0,7	8,0	776,53	T1 2011	4 378	914	3 464	11 674	302 120
	variation[1]	-2,6	1,2	2,5%	variation	-22,3	-18,9	-23,2	4,6	5,1
Québec	T1 2012	3,8	5,1	789,92	T1 2012	803	213	590	2 279	254 798
	T1 2011	3,5	6,4	762,51	T1 2011	1 110	215	895	1 997	241 549
	variation[1]	0,4	-1,3	3,6%	variation	-27,7	-0,9	-34,1	14,1	5,5
Saguenay	T1 2012	1,3	6,1	760,49	T1 2012	134	16	118	360	180 078
	T1 2011	-0,7	7,7	707,34	T1 2011	153	84	69	309	171 699
	variation[1]	2,0	-1,6	7,5%	variation	-12,4	-81,0	71,0	16,5	4,9
Sherbrooke	T1 2012	2,6	7,1	718,90	T1 2012	351	107	244	557	207 745
	T1 2011	10,8	7,1	700,91	T1 2011	333	67	266	502	208 077
	variation[1]	-8,1	0,0	2,6%	variation	5,4	59,7	-8,3	11,0	-0,2
Trois-Rivières	T1 2012	4,2	7,6	749,01	T1 2012	179	30	149	305	157 777
	T1 2011	8,8	8,5	728,34	T1 2011	110	25	85	267	161 837
	variation[1]	-4,6	-0,9	2,8%	variation	62,7	20,0	75,3	14,2	-2,5
Québec	mars 12	0,0	7,9	775,06	T1 2012	6 951	2 185	4 766	22 526	263 840
	mars 11	1,5	7,7	755,76	T1 2011	8 081	2 364	5 717	21 114	253 018
	variation[1]	-1,5	0,2	2,6%	variation	-14,0	-7,6	-16,6	6,7	4,3
Canada	mars 12	1,1	7,2	856,86	T1 2012	39 902	13 116	26 786	108 373	365 858
	mars 11	1,8	7,6	834,88	T1 2011	33 553	12 265	21 288	103 767	363 258
	variation[1]	-0,7	-0,4	2,6%	variation	18,9	6,9	25,8	4,4	0,7

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, FCIQ par Centris®

DD : données désaisonnalisées

NOTA : Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen MLS®, pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 18 janvier 2012. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)											
	2007	2008	2009	2010	2011	2012(P)	2013(P)	2012T1 (P)	2012T2 (P)	2012T3 (P)	2012T4 (P)
Logements mis en chantier											
Log. individuels	22 177	19 778	17 535	19 549	16 554	16 200	17 100	15 900	16 250	16 250	16 500
%	1,2	-10,8	-11,3	11,5	-15,3	-2,1	5,6	-4,8	2,2	0,0	1,5
Log. collectifs	26 376	28 123	25 868	31 814	31 833	28 100	28 000	24 900	30 000	29 000	28 500
%	1,6	6,6	-8,0	23,0	0,1	-11,7	-0,4	-20,7	20,5	-3,3	-1,7
Tous	48 553	47 901	43 403	51 363	48 387	44 300	45 100	40 800	46 250	45 250	45 000
%	1,4	-1,3	-9,4	18,3	-5,8	-8,4	1,8	-15,2	13,4	-2,2	-0,6
Marché de la revente											
Ventes MLS®	80 647	76 753	79 108	80 028	77 268	80 300	81 100	81 376	79 500	80 000	80 500
%	12,6	-4,8	3,1	1,2	-3,4	3,9	1,0	0,0	-2,3	0,6	0,6
Prix MLS® moyen	207 531	215 320	225 368	241 456	259 057	265 000	273 300	256 697	263 000	268 000	272 000
%	6,3	3,8	4,7	7,1	7,3	2,3	3,1	0,0	2,5	1,9	1,5

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (MLS®)

Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen MLS® pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 18 janvier 2012. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Toutes les données de ce tableau, à l'exception du prix MLS (R) moyen, sont désaisonnalisées et annualisées. Les données sur le prix MLS (R) moyen sont réelles.

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2012			2013		
	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Québec						
Total des mises en chantier	44 300	48 200	39 900	45 100	49 100	40 400
Logements collectifs	28 100	30 600	25 200	28 000	30 500	24 900
Logements individuels	16 200	17 600	14 700	17 100	18 600	15 500
Ventes MLS®	80 300	87 800	73 300	81 100	89 200	73 700
Prix MLS® moyen ($)	265 000	289 200	242 500	273 300	299 200	246 500
Canada						
Total des mises en chantier	202 700	220 600	182 300	195 700	213 500	175 100
Logements collectifs	118 900	129 400	106 400	108 400	118 300	96 400
Logements individuels	83 800	91 200	75 900	87 300	95 200	78 700
Ventes MLS®	472 300	516 100	431 200	474 900	522 400	431 300
Prix MLS® moyen ($)	372 700	406 700	341 100	383 600	419 900	346 000

Source : SCHL

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2011	2012(P)*	% variation (2011/2012)	2013(P)*	% variation (2012/2013)	Cumul annuel 2012**	Cumul annuel 2011**	% variation (2011/2012)
Gatineau	Log. individuels	784	675	-13,9	625	-7,4	84	110	-23,6
	Log. collectifs	1 636	2 025	23,8	1 600	-21,0	289	318	-9,1
	Tous	2 420	2 700	11,6	2 225	-17,6	373	428	-12,9
Montréal	Log. individuels	4 653	4 300	-7,6	4 000	-7,0	741	914	-18,9
	Log. collectifs	18 066	16 200	-10,3	15 100	-6,8	2 662	3 464	-23,2
	Tous	22 719	20 500	-9,8	19 100	-6,8	3 403	4 378	-22,3
Québec	Log. individuels	1 349	1 200	-11,0	1 100	-8,3	213	215	-0,9
	Log. collectifs	4 096	3 800	-7,2	3 600	-5,3	590	895	-34,1
	Tous	5 445	5 000	-8,2	4 700	-6,0	803	1 110	-27,7
Saguenay	Log. individuels	475	350	-26,3	325	-7,1	16	84	-81,0
	Log. collectifs	384	625	62,8	425	-32,0	118	69	71,0
	Tous	859	975	13,5	750	-23,1	134	153	-12,4
Sherbrooke	Log. individuels	557	550	-1,3	525	-4,5	107	67	59,7
	Log. collectifs	1 018	1 050	3,1	1 025	-2,4	244	266	-8,3
	Tous	1 575	1 600	1,6	1 550	-3,1	351	333	5,4
Trois-Rivières	Log. individuels	335	330	-1,5	330	0,0	30	25	20,0
	Log. collectifs	779	670	-14,0	620	-7,5	149	85	75,3
	Tous	1 114	1 000	-10,2	950	-5,0	179	110	62,7

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - mars

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2011	2012(P)*	% variation (2011/2012)	2013(P)*	% variation (2012/2013)	Cumul annuel 2011**	Cumul annuel 2012**	% variation (/)
Gatineau	Ventes[1] MLS®	3 859	4 050	4,9	4 000	-1,2	899	959	6,7
	Prix MLS® moyen[1]	234 268	244 000	4,2	251 000	2,9	230 950	235 410	1,9
Montréal	Ventes[1] MLS®	40 370	42 400	5,0	43 200	1,9	11 674	12 215	4,6
	Prix MLS® moyen[1]	314 011	325 000	3,5	330 000	1,5	302 120	317 674	5,1
Québec	Ventes[1] MLS®	7 202	7 700	6,9	7 800	1,3	1 997	2 279	14,1
	Prix MLS® moyen[1]	247 120	260 000	5,2	270 000	3,8	241 549	254 798	5,5
Saguenay	Ventes[1] MLS®	1 357	1 400	3,2	1 425	1,8	309	360	16,5
	Prix MLS® moyen[1]	178 951	188 000	5,1	195 000	3,7	171 699	180 078	4,9
Sherbrooke	Ventes[1] MLS®	1 761	1 800	2,2	1 850	2,8	502	557	11,0
	Prix MLS® moyen[1]	215 579	220 000	2,1	228 000	3,6	208 077	207 745	-0,2
Trois-Rivières	Ventes[1] MLS®	972	980	0,8	950	-3,1	267	305	14,2
	Prix MLS® moyen[1]	156 917	161 500	2,9	165 000	2,2	161 837	157 777	-2,5

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : SCHL, ACI, FCIQ par Centris®, prévisions de la SCHL (2010-2011)
Source pour les RMR : FCIQ par Centris®, cumul: janvier à juin
P : Prévisions de la SCHL
*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.
** Cumul annuel = janvier - mars

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2011	Oct. 2012(P)	Oct. 2011	Oct. 2012(P)
Gatineau	2,2	2,1	731	750
Montréal	2,5	2,3	719	730
Québec	1,6	1,8	718	730
Saguenay	1,4	1,2	557	565
Sherbrooke	4,7	4,7	577	590
Trois-Rivières	3,9	4,2	547	565
Canada	2,5	2,2	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

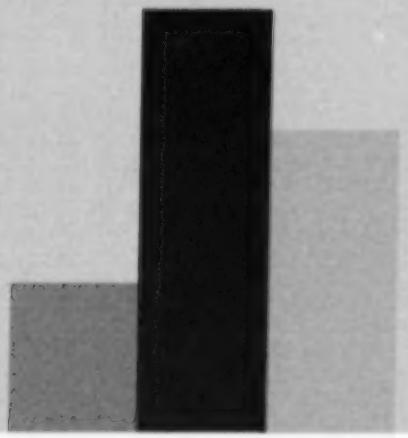
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64661_2012_Q02